

浙江德清县

目前盘活利用农村

闲置宅基地
6817宗 781亩闲置农房面积
129万平方米

推动村集体经营性收入

▲ 年均增长24%

农村居民人均可支配收入

▲ 年均增长9%

闲置资源是怎样生金的

——浙江德清盘活闲置宅基地与闲置房屋调查

本报记者 柳文

随着城镇化进程加快,农村闲置宅基地与闲置房屋不断增多。这些老房子如何变身“钱袋子”?浙江德清县做出了有益尝试:作为全国新一轮农村宅基地制度改革试点地,德清抓住“宅改”这个农村综合改革“牛鼻子”,巧妙用力,充分挖掘乡村发展内生动力,深入推动乡村振兴。

驾车驶入浙江湖州市德清县莫干山镇仙潭村,沿着蜿蜒的山路拐几个大弯,豁然开朗处见到几个醒目的大字:“晨曦民宿”——这栋三层小楼,由闲置农房改造而成,风格清新别致,令人印象深刻。

“从农民那里租过来,签了为期10年的合同,耗时一年精心装修。”走进院内,民宿老板沈月兰笑着告诉记者,这里已成为小有名气的“网红”民宿,慕名而来的游客越来越多。老房子变身“钱袋子”。村党支部书记、村委会主任沈蒋荣感触很深:“盘活闲置农房,让村民得到了实惠,10年的租金可以在城里买下一套商品房了。”据统计,2021年仙潭村农民人均可支配收入达3.6万元,接近全国平均水平的两倍。

随着城镇化进程加快,农村闲置宅基地与闲置房屋不断增多。2020年1月实施的新版土地管理法规定,鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。2021年中央一号文件提出,稳妥推进农村宅基地制度改革试点,规范开展房地一体宅基地确权登记。这些举措赋予农民更加稳定的土地权益,充分挖掘了乡村发展内生动力。作为全国新一轮农村宅基地制度改革试点地,地处浙江北部的德清县紧抓发展机遇,努力盘活闲置宅基地资源,助力乡村振兴。

吃下定心丸

“有了这张‘身份证’,把老房子租出去就放心了。”捧着崭新的农村宅基地农户资格权登记证,德清县莫干山镇庙前村村民黄忠华一脸兴奋。

“这相当于乡村版的按揭建房,可以帮助更多村民安居。”德清县下渚湖街道二都村村民汪宇峰告诉记者,“前不久,我以‘宅基地使用权+房屋所有权’方式获得

庙前村背靠莫干山景区,是休闲度假的好去处。“看到来村里开民宿的人越来越多,村民们就想把闲置宅基地租出去,增加收入。但只凭一纸租赁协议,农户心里没底,民宿老板也怕高额投入打了水漂。”庙前村党支部书记徐慧聪坦言,“直到拿到这个红本本,大家才吃下‘定心丸’。”

德清县农业农村局局长陈杨名告诉记者,在确认农村集体经济组织成员身份基础上,当地按照“一户一宅、限定面积”原则,建立“宅基地农户资格权登记簿”,向农户颁发“宅基地农户资格权登记证”,切实保障农户权益。早在2018年6月,德清就在全国率先出台基于“三权分置”的宅基地管理办法,并颁发首批宅基地“三权分置”权证,盘活了一批农村闲置宅基地和农房,解决了一批农村产业发展的用地需求,为地方发展提供了要素保障。2020年9月,全国新一轮农村宅基地制度改革试点工作启动,德清成功入选试点地区。

颁发“宅基地农户资格权登记证”是农村土地制度改革进一步深化。“农户资格权不是一种全新权利,而是对集体所有制下成员身份性权利的一种技术性处理。”陈杨名认为,在处理流转农户利益时,不仅要考虑流转时的利益分享,更要关注利益的动态调整和持续保障。为此德清县出台系列规定,确保宅基地使用符合政策要求,农民进城也不失资格权,切实维护发展好农民权益。

实现农民权益,安居是前提。为帮助农民安居,德清创新推出“单一”宅基地使用权抵押贷款政策。农民只要依法取得宅基地且未建房,即可在拥有部分自持资金的情况下,申请宅基地使用权抵押贷款,利率较常规贷款下浮20%。

“这相当于乡村版的按揭建房,可以帮助更多村民安居。”德清县下渚湖街道二都村村民汪宇峰告诉记者,“前不久,我以‘宅基地使用权+房屋所有权’方式获得

银行贷款,正好补上前期投入的资金缺口。”去年,德清出台《鼓励银行业金融机构开展宅基地使用权(农房财产权)抵押贷款的指导意见》,对前“宅基地使用权+房屋所有权”“宅基地使用权+房屋使用权”两种抵押方式加以完善,并扩大覆盖范围,以满足农户及经营主体多样化需求;还出台相关政策,鼓励银行参与宅基地使用权抵押贷款,并提出不动产登记中心加入贷款合同审核、建立风险缓释基金等风险防控措施。

如今在德清,随着一系列务实举措出台,越来越多农民尝到了改革的甜头。

资源变产业

一座占地500平方米、长期荒弃的老房子,曾是洛舍镇东衡村党总支书记章顺龙的一块心病。10年前,有人向村里租下这里开设木材厂。然而,设备一开,噪声四扩,村民意见很大。后来,厂房荒弃,4个屋角塌掉1个,变成乡村环境整治中的一处“死角”。

改变始于去年。通过镇里的农村产权交易平台,博兰钢琴有限公司负责人俞旭明中标此处,随即将这处老建筑改造成集生产销售、钢琴文化体验于一体的琴坊。

“东衡村是长三角地区有名的钢琴生产基地,能在这里把钢琴制造流程与钢琴文化展示出来,特别有意义。”俞旭明说。

白墙黛瓦、青砖铺地、木格花窗,一年过去,俞旭明的琴坊修旧如旧,成为德清乡村风貌的一抹亮色。

“以前做仓库堆货,年租金不过5000多元,如今涨到7万多元。”章顺龙感慨,这座老建筑被成功激活的关键,在于与当地的钢琴特色产业及乡村建设挂上了钩。近年来,洛舍镇借势借力,通过培育龙头企业,打造钢琴区域品牌,不断提升钢琴产业发展水平。如今,他们正努力建设集钢琴制造、音乐旅游、文化创意于一体的特色小镇,持续提升乡村发展能级。

“找准路子、迈开步子,才能真正激活活力,持续产生效益。”章顺龙说。

目前,德清以多种形式盘活利用农村闲置宅基地6817宗781亩、闲置农房面积129万平方米,推动村集体经营性收入年均增长24%、农村居民人均可支配收入年均增长9%。

值得一提的是,在宅基地制度改革和闲置农房盘活中,德清没有扎堆搞农家乐和民宿经营,尽力避免“一窝蜂”开发与同质化竞争。不久前,当地出台闲置宅基地与闲置农房盘活利用实施方案,以农房、宅基地为资源要素,积极招引数字产业类、文化旅游类、咨询服务类等新经济新业态落地,并规定:闲置土地利用改造要遵循“规划—设计—建设”规范,与村落布点规划、村庄建设规划、土地利用规划相匹配,与村集体经济充分结合、相互促进,使农户、村集体、社会投资者多方共赢。

走进下渚湖街道二都小镇,各色建筑焕然一新。前几年,这里以收购、租赁形式对二都老街旁的38户农房重新规划修缮,改造成商铺、咖啡馆和图书馆等设施。

“闲置农房处置过程中,我们充分尊重农户与房屋所有权人意愿,房主可选择有偿收购或采用20年租赁方式,进一步提高土地利用效率,增加农民财产性收入。”下渚湖街道党工委副书记、办事处主任郭宇宁告诉记者,目前二都小镇

已形成文化创意、教育研学、乡村旅游等多个业态。

闲置土地“活”了,产业也跟着“活”了。眼下,德清正布局新一轮闲置宅基地激活计划,目前已招引落地项目16个、在谈项目23个,总投资超6000万元。

交易更智能

在德清县钟管镇曲溪村村委会大楼,杭州未来乡村科技有限公司日前以每年5000元的租金,从该村农户潘信章手中取得建筑面积212平方米的农村宅基地使用权,使用期限为5年。

此前,老潘宅基地上的房子已闲置10多年。“一直想租出去,但对承租人不了解,总是不太放心。”潘信章告诉记者,“通过县里的‘宅富通’线上平台流转,我心里踏实多了。”据悉,这是全国首宗在线上平台成功盘活的农村宅基地。

潘信章口中的“宅富通”,是德清为推动农村宅基地申请、审批、监管、巡查、登记、办证、流转和退出而推出的全流程数字化管理系统。去年10月,围绕农村宅基地审批难、服务难、监管难等问题,德清建成浙江首个农村宅基地综合管理信息系统。“德清以数字赋能盘活闲置农房,为全国农村宅基地改革蹚出了新路子。”浙江省宅基地改革专班工作人员陈玉杰说。

“有了‘宅富通’农房流转平台,可以直接在线上查看房源,还有三维实景、地理位置,线上选好,线下再确认。”杭州未来乡村科技公司总经理曲磊向记者介绍,线上平台标有成交价、市场参考价,大家对租金心里有底,谈起来更高效。“没有房子方面的后顾之忧,就能安心发展文化创意产业,吸引了众多青年农创客,促进当地乡村文旅业提档升级。”曲磊说。

“这套数字化系统还推出审核前置功能,依托各部门数据协同,在交易前一键审核农房是否存在抵押、是否符合村庄规划等问题。闲置宅基地如果存在问题,就无法上线流转,有效保障了投资主体权益。”陈杨名告诉记者。

德清数字化改革与宅基地“三权分置”改革有机融合,构建起农村闲置资源激活利用的闭环。数字平台打通了大数据循环通道,不仅有助于宅基地使用权流转情况排摸,更让宅基地确权登记颁证等工作有序开展。目前,德清已完成9.05万宗宅基地数据建库。其中,莫干山镇、钟管镇、下渚湖街道、舞阳街道的82宗闲置宅基地已在“宅富通”线上平台“挂牌”流转。

“我们将进一步强化数字综合应用和数字赋能,逐步完善农村宅基地管理信息系统,逐步形成信息‘一张图’,实现宅基地全流程数字化管理和资源共享整合,为全国宅基地制度改革提供更多经验。”德清县委副书记王振权告诉记者。

探索仍在进行,改革还在路上。

布局新一轮闲置宅基地激活计划

已招引落地项目

16个

在谈项目

23个

总投资
超6000万元

调查手记

沉睡

全国新一轮农村宅基地制度改革试点以来,各地重点围绕宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”进行了有益探索。其中,浙江德清将改革重点放在盘活利用农村闲置宅基地与闲置农房方面,尝试进一步提高资源利用效率,增加农民财产性收入,为促进乡村振兴提供了有力支撑。

盘活农村闲置宅基地和农房有着现实需求。一方面,随着城镇化不断迈进,不少农村宅基地和农房被闲置。相关统计显示,我国农村有7000万套以上闲置房屋,闲置宅基地面积达3000万亩左右。另一方面,城里人向往“采菊东篱下”的田园生活,一些有乡愁情结的人渴望回乡度假或养老。

面对这种错配现象,适度放活改革农村宅基地和农房使用权,可以让沉睡的土地资源重新“活”起来。

首先需要要素自由流动。得益于改革开放先行先试,在德清乃至浙江不少地方,城乡资本、劳动力等要素自由流动早已不是新鲜事,这对于撬动乡村产业振兴起到了重要作用。然而,随着改革步入深水区,土地要素如何有效流通,成为城乡融合发展中不得不碰的一道难题。只有实现城乡劳动力、资本、土地要素三方面自由流动,才能更好实现城乡融合发展,推动乡村振兴战略深入实施。

其次必须牵住改革“牛鼻子”。浙江是靠吃“改革饭”发展起来的,没有改革,就没有浙江的今天。德清作为新一轮农村宅基地制度改革试点,深入探索农村宅基地“三权分置”形式,激活乡村资源要素,在全国颁发首本农村宅基地农户资格权登记证,完成全国首宗农村宅基地线上盘活。这一系列敢闯敢试的改革举措,既摸清了“家底”,实现了资源集聚,更成为撬动乡村产业发展的重要支点。

关键是要维护农民权益。改革的最终目的在于让百姓获益。稳妥推进农村宅基地制度改革试点,就是考虑到农村宅基地制度改革事关亿万农民切身利益与社会稳定大局,需要长期探索才能建立起新的制度框架,决不能冒进急躁、急于求成。不论“宅改”如何推进,要坚决守住土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损三条底线,充分保障农民群众合法权益。

农村宅基地制度改革,没有可照搬的现成经验,没有可套用的成熟办法,必须处理好顶层设计与摸着石头过河的关系。要稳步推进,对于全局性、战略性事项要毫不含糊,对于具体利益调整、机制实施等,要准确识变、科学应变、主动求变,切实将改革向前推进。正是在这个意义上,德清的探索值得品味。